المؤتمر العلمي الثاني بعنوان:
"الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق"
يومي 15 و16 ماي/أيار 2013م
بجامعة عجلون الوطنية
عجلون / المملكة الأردنية الهاشمية



أ. العيفة عبد الحق
جامعة سطيف 1
abdelhakplus@yahoo.fr

أ. صلاح بسام فياض
جامعة اليرموك / إربد
fayyadsalah@yahoo.com

مقدمة:

تعود جذور المبادئ الأساسية للعمل المصرفي الإسلامي إلى فجر الإسلام، مستلهمةً أُسسها وأفكارها من القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، والتي تم تفصيلها في فقه المعاملات، حيث إن هذه المبادئ تشكل المصدر الأساسي التي تقوم عليه منتجات وخدمات العمل المصرفي الإسلامي المعاصر.

أما الآن فإن المصارف الإسلامية أصبحت واقعا ملموساً وظاهرة تعدت حدود الدول الإسلامية إلى العالمية، فبالرغم من حداثتها إلا أنها فرضت نفسها على القطاع المصرفي على الصعيد الإسلامي والعالمي، غير أن طريق النجاح أمامها لا يزال طويلاً ومليئاً بالمعوقات والتحديات.

وفي الجزائر تحديداً تأسس **"بنك البركة الجزائري"** في العشرين من أيار/مايو سنة 1991م، أحد أهم فروع مجموعة البركة المصرفية **حالياً**، فهو يعد مصرف إسلامي، حيث يقدم بنك البركة الجزائري مجموعة من صيغ التمويل الإسلامية كغيره من المصارف الإسلامية، ومن هذه الصيغ "الإجارة المنتهية بالتمليك"، ومن هنا جاء الحاجة لدراسة ما إذا كانت تطبيقات بنك البركة لهذه الصيغة متوافق مع احكام الشريعة الإسلامية، أم أن ذلك لا يختلف عن الإجارة في البنوك التقليدية (Leasing).

أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من كونها تتعلق بالصيرفة الإسلامية في الجزائر باعتبار البنك أول بنك خاص يزاول عمله في الجهاز المصرفي الجزائري، إلى جانب كون الدراسة عبارة تأصيل فقهي للإجارة وطرح نظري للاعتماد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وإبراز خطوات تطبيق المصرف لهذه الصيغة، إضافة إلى تقييمها شرعياً لمعرفة مدى التزام البنك بالضوابط الشرعية في تعاملاته، الأمر الذي يجعل الدراسة في دائرة الاهتمام العلمي من قبل الباحثين في الصيرفة الإسلامية.

مشكلة الدراسة:

يمكن طرح مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

ما مدى التزام بنك البركة الجزائري بالضوابط الشرعية في تطبيقه لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك؟ والذي تتفرع عنه الأسئلة التالية:

1- ما هي الإجارة؟ وما أنواعها؟.

2- ما الفرق بين الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية؟

2- كيف يطبق بنك البركة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك؟ وهل هي تختلف عن باقي المصارف الإسلامية؟.

3- هل يقوم بنك البركة الجزائري بتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ملتزماً بالضوابط الشرعية؟.

منهجية الدراسة:

سيعتمد الباحث في دراسته على المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع البيانات والمنهج التحليلي في تحليل البيانات وتفسيرها والوصول إلى النتائج مستخدماً دراسة الحالة المتمثلة في دراسة بنك البركة الجزائري وتطبيقه لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، ومدى التزامه بتطبيق الأحكام الشرعية في هذه الصيغة من خلال أقوال الفقهاء، وقرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي والمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، كما سيتم الاعتماد في جمع البيانات على المصادر الثانوية من الكتب والمقالات والأبحاث ذات العلاقة، بالإضافة إلى البيانات المستمدة من المقابلات والاتصالات مع الإدارة المركزية في المصرف.

ملاحظة: سيعتمد الباحث لغوياً على كلمة "مصرف" باعتبارها الترجمة الصحيحة لهذه المؤسسة المالية، أما الحالة محل الدراسة فسيبقي الباحث على كلمة "بنك البركة الجزائري" بحكم أن اسمه يتضمن كلمة "بنك".

الفرع الأول: تعريف الإجارة.

يعد الاعتماد الإيجاري نوع من صيغ التمويل التي تتيحها المصارف بصفة عامة سواء كانت إسلامية أو تقليدية، والمصطلح المتعارف عليه في الصيرفة الإسلامية هو الإجارة المنتهية بالتمليك، وبداية يستوجب تعريف معنى الإجارة في اللغة والاصطلاح، حيث أن:

الإجارة في اللغة: عقد على المنافع بعوض مالي[1].

الإجارة في الاصطلاح: هي عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض[2].

وقد عَرَّفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار الشرعي رقم (9) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك"، الإجارة بأنها: "إجارة الأعيان، وهي عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم"[3].

وتنقسم الإجارة إلى[4]:

1- الإجارة التشغيلية: في هذا النوع لا يتم دفع التكلفة الرأسمالية للأصل خلال فترة التأجير، ولذلك فإن المؤجر لا يعتمد على أرباحه في دفع الالتزامات الإيجارية فحسب ولكن يعتمد أيضاً على عمليات التأجير المستقبلية أو بيع الأصل نفسه.

2- الإجارة التمويلية: وفيها يقوم المؤجر أساساً بتقديم خدمة تمويلية، فالمؤجر يشتري الآلة المختارة للمستأجر الذي يستخدمها لفترة ثابتة (محدودة)، عادة ما تكون أقصر من العمر الافتراضي للأصل، وخلال هذه الفترة فإن المستأجر يدفع أقساط تغطي التكلفة الرأسمالية الكلية للأصل ، إلى جانب دفع هامش ربح للمؤجر.

---

[1] الجرجاني، علي بن محمد السيد الشريف، **"معجم التعريفات"**، تحقيق: محمد صديق المنشاوي، دار الفضيلة، القاهرة، مصر، د.ط، د.ت، ص 12.

[2] السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الدين (482هـ)، **"المبسوط"**، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ط 1، المجلد15، د.ت، ص 74، الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي (ت: 1241هـ)، **"حاشية الصاوي على الشرح الصغير"**، دار المعارف، د.م، د.ط، ج 4، د.ت، ص 5، الشافعي، محمد بن إدريس (ت: 204هـ)، **"الأم"**، مطبعة بولاق، د.م، ط 1، ج 3، 1321هـ، ص250، عبد الله بن احمد المقدسي، (ت: 620هـ)، **المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني"**، دار الفكر، بيروت، لبنان، ط 1، ج 6، 1405هـ، ص 6.

[3] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، المنامة، البحرين، د.ط، 2009م، ص 127.

[4] زيد، محمد عبد العزيز حسن، **"الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية"**، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، مصر، ط 1، 1417هـ، 1996م، ص 27-29.

الفرع الثاني: التأصيل الفقهي للإجارة.

عقد الإجارة جائز بالإجماع[1] لقوله تعالى: (قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا) (الكهف:77)، وقوله تعالى: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الأَمِينُ(26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِن شَاء اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ(27)) (القصص:26-27). أما من السنة النبوية، فعن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "قال الله تعالى ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره"[2]. وعن أبي هريرة رضي الله عنه قال، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"[3].

واعتماداً على عقد الإجارة المعروف عند الفقهاء فإن المصارف الإسلامية طَوَّرَت صيغة تمويلية وهي الإجارة المنتهية بالتمليك، أما بنك البركة فيعتمد 3 عقود بهذا الخصوص وهي: عقدين باسم "الاعتماد الإيجاري" على أصول منقولة* أو غير منقولة** وذلك للتجار والمهنيين والحرفيين، والعقد الثالث خاص بالأفراد وهو "تأجير منتهي بالتمليك" على العقارات، وفيما يلي إيضاح لما سبق ذكره.

الفرع الثالث: الفرق بين الاعتماد الإجاري والإجارة.

أولاً: الاعتماد الإيجاري.

أمام المخاطر التي يتعرض لها البائع في حالة البيوع الآجلة (كالبيع بالتقسيط)، حتى مع احتفاظه بملكية المبيع إلى حين وفاء المشتري بكامل الثمن، فإن البائع يفضل

---

[1] الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود (ت: 587هـ)، **"بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع"**، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، ج 5، ص 177، الحطاب الرُّعيني، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي (ت: 954هـ)، **"مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل"**، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، إربد، الأردن، طبعة خاصة، ج 7، 1423هـ، 2003م، ص 494، الماوردي، أبو الحسن (ت: 450 هـ)، "**الحاوي الكبير**"، دار الفكر، بيروت، لبنان، د.ط، ج 7، د.ت، ص 948، الحجاوي، شرف الدين موسى بن احمد بن موسى أبو النجا (ت:960هـ)، **"الاقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل"**، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د.ط، ج2، د.ت، ص283.

[2] البخاري، محمد بن اسماعيل عبد الله (ت: 256هـ)، **"الجامع الصحيح المختصر: صحيح البخاري"**، تحقيق وتعليق: مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، لبنان، ط 3، ج 2، 1407هـ، 1987م، حديث رقم: 2150، ص 792.

[3] حديث صحيح بشواهده، البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي (ت: 458هـ) وابن التركماني، علاء الدين علي بن عثمان المارديني، **"السنن الكبرى وفي ذيله الجوهر النقي"**، مجلس دائرة المعارف النظامية، حيدر آباد، الهند، ط 1، ج 6، 1344هـ، حديث رقم: 11988، ص 120.

* الأصول المنقولة: الآلات والمعدات، ...الخ.

** الأصول غير المنقولة: المحلات، ...الخ.

التحايل وإخفاء البيع بإظهاره في صورة عقد إيجار، فيسمى البيع إيجاراً[1]. فهو اتفاق قطعي لا رجوع فيه بين المصرف وعميله، يشتري فيه الأول أصلاً ما، يؤجره للثاني لمدة طويلة أو متوسطة، ويحتفظ المصرف بملكية الأصل، وللعميل الحق الكامل في استخدام الأصل، مقابل دفع أقساط إيجاريه محددة تتضمن استهلاك النفقة الرأسمالية وإدرار مبلغ مناسب من الربح للمصرف بعد أخذ قيمة الأصل المتبقية بالحسبان، وفي النهاية – اذا كان الإيجار لمدة تعادل العمر الإنتاجي للأصل – هناك خيار للعميل لشراء الأصل أو إعادته للمصرف[2]. وهذا النوع من الإجارة (الإجارة التشغيلية) في الحقيقة ائتمان عيني وليس نقدي، أي أنه لا يمنح بصورة نقدية أو فتح اعتماد، بل منصب على تزويد المشروع بالآلات والأجهزة المختارة سلفاً، بواسطة المصرف الذي حصل عليها نتيجة شرائها من الموردين[3].

ثانياً: الإجارة المنتهية بالتمليك.

تعتمد المصارف الإسلامية في بعض تطبيقاتها على الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث عرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها: **"**إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها**"**[4]، "ويتم التمليك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة بثمن رمزي أو حقيقي أو وعد بالبيع أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية أو بسعر السوق أو وعد بالهبة أو عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط"[5].

وتُعَّرَف أيضاً أنها: "شراء أصول من قبل المصرف، ثم يتم تأجيرها للعملاء مع وعد بالبيع آجلاً "[6].

---

[1] أبو الليل، إبراهيم دسوقي، **"البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى"**، مطبوعات الجامعة، الكويت، الكويت، ط 1، 1404هـ، 1984م، ص 26، نقلاً عن: HAMEL, Vente à tempérament et locations, Ventes D.H, Chron, 1930, P 41

[2] شابرا، محمد عمر، **"نحو نظام نقدي عادل: دراسة للنقود والمصارف السياسية النقدية في ضوء الإسلام"**، ترجمة: سيد محمد سكر، دار البشير، عمان، الأردن، ط 2، 1410هـ، 1990م، ص 225.

[3] إرشيد، محمود عبد الكريم أحمد، **"الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية"**، دار النفائس، عمان، الأردن، ط 1، 1421هـ، 2001م، ص 66.

[4] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، ص 127.

[5] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، ص 117.

[6] C. Zied & J.J. Pluchar, **"La gouvernance de la banque islamique"**, Université de Picardie–CRIISEA, Amiens, FRANCE, 2006, P 5.

والواقع أن الإجارة المنتهية بالتمليك تتميز عن الإجارة ولا يمكن مقارنتها بها تماماً، لأن الإجارة المنتهية بالتمليك: "عقد لتأجير المنافع مع وعد من البائع بالبيع"[1]، والإجارة المنتهية بالتمليك تسمية يعتمدها بنك البركة الجزائري في تمويلاته للأفراد فقط، علما بأنه يعتمد على الإجارة التمويلية وليس التشغيلية.

وبنك البركة الجزائري يعتمد على هذا النوع من التمويلات لعملائه حيث يعرفه في الدليل القانوني على أنه: "عقد إيجار أصول مقرون بوعد بالبيع لفائدة المستأجر"[2] ويتعلق الأمر بتقنية تمويل حديثة النشأة نسبياً، حيث تتضمن ثلاثة أطراف هم:

- مورد الأصل (الصانع أو البائع).
- المؤجر(المصرف) الذي يشتري الأصل بغرض تأجيره لعميله.
- المستأجر (العميل) الذي يستأجر الأصل ويحتفظ بخيار شرائه في النهاية.

ويجمع هذا العقد عدة عناصر وهي[3]:

- بيع تقسيط يقترن به شرط عدم نقل ملكية المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.
- وعد ملزم للمصرف بتمليك العين المؤجرة للمستأجر هبةً أو بالبيع في نهاية مدة الإجارة.
- عقد إجارة في المدة المحددة.
- الربط بين الإجارة والبيع والوعد في عقد واحد.

إلا أن بنك البركة الجزائري يعتمد على صيغة الاعتماد الإيجاري على طول فترة اهتلاك الأصل دون أن يقدم هذه الخدمة لفترة محددة، لذلك لا يوجد فرق بين الاعتماد الإيجاري وبين الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.

[1] RUIMY, Michel, **"La Finance Islamique: finance d'aujourd'hui"**, Arnaud **Franel** Editions, Paris, FRANCE, 2008, P 104.

[2] **"الدليل القانوني لبنك البركة الجزائري"**: عبارة عن شبكة "أنترانت" داخلية للبنك، تمكن الإداريين من معرفة إجراءات تطبيق صيغ وخدمات بنك البركة، وقد تم سحب المعلومات من هذه الشبكة.

[3] شبير، محمد عثمان، "**المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي**"، دار النفائس، ط 4، 1422هـ، 2001م، ص 329.

ومما تقدم يظهر أن حق ملكية الأصل يرجع للمصرف خلال طول مدة العقد، غير أن حق الاستغلال يعود للمستأجر، وعند انتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر أحد الخيارات الثلاث الآتية[1]:

- العميل ملزم بتملك الأصل.
- يستأجر العميل مرة أخرى الأصل المؤجر (تجديد عقد الاعتماد الإيجاري).
- يعيد العميل الأصل إلى المصرف.

الفرع الرابع: الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك.

لإبراز الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك، سيتم بيان حكم كل العناصر السابقة:

أولاً: اشتراط عدم نقل الملكية إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط.

وقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء إلى عدم جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الثمن؛ لأنه ينافي مقتضى العقد، فالبيع يقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري[2]، وهو مبادلة مال بمال تمليكاً وتملكاً على جهة التأبيد[3].

القول الثاني: ذهب المالكية والحنابلة وابن شبرمة إلى جواز هذا الشرط؛ لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة[4]، وعملاً بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: "المسلمون عند شروطهم"[5].

والراجح في المسألة ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني من جواز اشتراط هذا الشرط؛ لأن المبيع بمنزلة الرهن هنا، إلى جانب أن هذا الشرط غير منافي لمقتضى العقد، ويلزم المشتري على الوفاء بكامل الثمن وعدم التهاون في ذلك.

---

[1] **"الدليل القانوني لبنك البركة الجزائري"**.

[2] شبير، **"المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي"**، ص 330.

[3] الشتري، سعد بن ناصر بن عبد العزيز، **"عقد الإجارة المنتهي بالتمليك: نوازل المعاملات 1"**، دار الحبيب، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط 1، 1421هـ، 2000م، ص 13.

[4] ابن تيمية، تقي الدين ابو العباس احمد بن عبد الحليم (ت:778هـ)، **"نظرية العقد"**، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د.ط، د.ت، ص 169، شبير، **"المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي"**، ص 330، نقلاً عن: **"فتح القدير"**، ص 443-446، ابن جزي، **"قوانين الأحكام"**، ص 285، الشيرازي، **"المهذب"**، ج 1، ص280.

[5] حديث صحيح، الطبراني، سليمان بن أحمد بن أيوب أبو القاسم (ت: 360هـ)، **"المعجم الكبير"**، تحقيق: حمدي بن عبد المجيد السلفي، مكتبة العلوم والحكم، الموصل، العراق، ط 2، ج 4، 1404هـ، 1983م، حديث رقم: 4404، ص 275.

ثانياً: الوعد الملزم.

الوعد: وهو الذي يصدر من الآمر أو المأمور على وجه الانفراد، يكون ملزماً للواعد ديانة، وقد ذكر الجصاص في تفسير قوله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لا تَفْعَلُونَ(2) كَبُرَ مَقْتًا عِندَ اللَّهِ أَن تَقُولُوا مَا لا تَفْعَلُونَ (3)) (الصف: 2-3)، أنه يُحتَجُ به في أن كل من ألزم نفسه عبادةً أو قربةً، أو أوجب على نفسه عقداً، لَزِمَهُ الوفاء به، إذ ترك الوفاء به يوجب أن يكون قائلاً ما لا يفعل، وقد ذم الله فاعل ذلك، وإنما يُلزم ذلك فيما عَقَدَهُ على نفسه مما يُتَقَرَّبُ به إلى الله عزَّ وجل، مثل النذور، وفي حقوق الآدميين، مثل: العقود التي يتعاقدونها[1].

أما قضاءً فنجد بهذا الصدد أربعة أقوال، وهي[2]:

1- الوعد يقضي به مطلقاً.

2- الوعد لا يقضي به مطلقاً.

3- الوعد ملزم قضاءً إذا كان معلقاً بسبب وإن لم يدخل الموعود بسبب العدةِ في شيء.

4- ملزم قضاءً إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد. ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر[*]. وهو المشهور من الأقوال عند المالكية.

وليس في القول الرابع أي دليل على شمول الوعد لعقود المعاوضات، وإنما هو خاص بالمعروف والتبرعات والإحسان، فتعريفهم للوعد جاء بأنه: "إخبار عن إنشاء المُخبِر **معروفاً** في المستقبل"[3] وهذا يدل على أن الوعد في مسائل المعروف. ونقل في التاج

---

[1] الجصاص، أبي بكر أحمد بن علي الرازي (ت: 370 هـ)، **"أحكام القرآن"**، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، د.ط، ج 3، 1916م، ص442.

[2] أنظر: عليش، عبد الله الشيخ محمد أحمد (ت: 1299هـ)، **"فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك"**، مصطفى البابي الحلبي وأولاده، القاهرة، مصر، ط الأخيرة، ج 1، 1378هـ، 1958م، ص 254-255، ابن رشد، أبي الوليد القرطبي (ت: 520هـ)، **"البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة"**، تحقيق: أحمد الشرقاوي إقبال، محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ط 2، ج 8، كتاب جامع البيوع الرابع، 1408هـ، 1988م، ص 18، الحطاب، محمد بن محمد بن عبد الرحمن بن حسين (ت: 954هـ)، **"تحرير الكلام في مسائل الالتزام"**، تحقيق: يوسف أحمد، كتاب - ناشرون، بيروت، لبنان، ط 1، 1432هـ، 2011م، ص 144-145.

[*] وهو ما جاء به مجمع الفقه الإسلامي الدولي في **"القرار رقم 40 - 41 (5/2 و 5/3) بشأن الوفاء بالوعد والمرابحة للآمر بالشراء"**، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 5، 1-6 جمادى الأولى 1409هـ، 10-15 كانون الأول/ ديسمبر 1988م، الكويت، الكويت، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، المجمع الفقهي الإسلامي، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ع 5، ج 2، 1409هـ، 1988م، ص1599.

[3] التسولي، أبو الحسن علي بن عبد السلام (ت: 1258هـ)، **"البهجة في شرح التحفة"**، تحقيق: محمد عبد القادر شاهين، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، ج 2، 1418هت، 1998م، ص 393.

والإكليل عن ابن عرفة الدسوقي وهو من كبار فقهاء المالكية أن الوفاء بالعارية لازم، وكما هو معروف فالعارية من مسائل المعروف والتبرعات، ونقل أيضاً في التاج والإكليل عن المدونة قول الإمام مالك: من ألزم نفسه معروفاً لزمه[1]، وهو صريح في أن من ألزم نفسه بشيء من أمور المعروف والإحسان يلزمه الوفاء بذلك.

بل صرح المالكية أنه في مسائل البيع يستحب الوفاء بالوعد ولا يلزم، كما جاء في حاشية الدسوقي: "وأما إذا تبرع المشترى للبائع بذلك بعد البيع بأن قال له بعد التزام البيع متى رددت إليَّ الثمن دفعت لك المبيع صحيحاً ولا يلزم المشترى الوفاء بذلك الوعد بل يستحب فقط"[2].

وعليه يتضح أن ضابط الإلزام في الوعد عند المالكية يظهر في أمرين اثنين:

1- أن يدخل الموعود في التزام نتيجة هذا الوعد، كما هو مشهور عند المالكية.

2- أن يكون الوعد في مسائل التبرعات والإحسان لا في مسائل المعاوضات.

إلا أن الفتوى الصادرة عن المؤتمر الثاني للمصرف الإسلامي بالكويت[*] تمخض عنها "الإلزام بالوعد" وذلك لمصلحة التعامل واستقرار المعاملات ولكن أكد على تملك المصرف السلعة وحيازتها طالما كانت تقع على المصرف الإسلامي مسؤولية الهلاك قبل التسليم وتبعة الرد فيما يستوجب الرد بالعيب الخفي[4].

ومما سبق يرى الباحث أن الوعد غير ملزم، ومجرد إبرام وعد يعد بمثابة عقد وجزم على الوفاء على ما تم إبرامه وهو ما يندرج تحت ما يعرف ببيع الكالئ بالكالئ[*]، فقد نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن بيع الكالئ بالكلئ[3].

---

[1] العبدري، محمد بن يوسف بن أبي القاسم، **"التاج والإكليل شرح مختصر خليل"**، دار الفكر، بيروت، لبنان، ط 1، ج 5، 1419هـ، 1998م، ص 270.

[2] الدسوقي، شمس الدين الشيخ محمد عرفة (ت: هـ)، **"حاشية الدسوقي على الشرح الكبير"**، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر، د.ط، ج 3، د.ت، ص 71.

[*] انعقد المؤتمر في المدة ما بين 6-8 جمادى الآخرة سنة 1403هـ الموافق لـ21-23 آذار/مارس 1983م.

[4] السالوس، علي، **"موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة والاقتصاد الإسلامي"**، مكتبة دار القرآن، بلبيس، مصر، دار الثقافة، الدوحة، قطر، ط 7، 2002م، ص 601.

[*] **الكالئ بالكالئ:** أن يبيع الرجل دينا له على رجل بدين على رجل آخر. مالك بن أنس، أبو عبد الله الأصبحي (ت: 179هـ)، **"الموطأ"**، تحقيق: محمد مصطفى الأعظمي، مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، ط1، ج 4، 1425هـ، 2004م، ص954.

[3] النيسابوري، محمد بن عبد الله أبو عبد الله الحاكم (ت: 405هـ)، **"المستدرك على الصحيحين"**، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، ج 2، 1411هـ، 1990م، ص 66.

ثالثاً: عقد الإجارة.

وهو عقد جائز بإجماع الفقهاء، وقد تم التفصيل فيه في بداية البحث*.

رابعاً: إجارة وبيع في عقد واحد.

وهذه المسألة أيضاً كانت محل اختلاف بين الفقهاء على ثلاثة أقوال:

القول الأول: ذهب الحنفية إلى عدم جواز اجتماع عقد الإجارة مع عقد البيع، فعن أبي هريرة رضي الله عنه قال: نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة[2]، إلا أن كُتُبَهُم تحوي نصوصاً تدل على جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة، فمنهم من يجيز أن يشتري الرجل ثوباً بدرهم على أن يخيطه البائع[3]، واستدلوا أيضاً بحديثه صلى الله عليه وسلم:"لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع"[4].

القول الثاني: للشافعية، .... فإن شرط ما سوى ذلك من الشروط التي تنافي مقتضى البيع، كأن يبيعه داراً بشرط أن يسكنها مدة أو ثوباً بشرط أن يخيطه له أو نعله بشرط أن يحذوها له، بَطُلَ البيع كما رُوِيَ عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه "نهى عن بيع وشرط"، ففي المذهب روايتان، الراجحة بطلان الشرط والبيع، والشرط هنا يعني إجارة كما هو واضح[5].

القول الثالث: ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والحنابلة إلى جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة[1]. لأن اجتماعها لا يدخل في النهي الوارد، كما أن اجتماعهما لا يؤدي إلى محظور. ومن بين ما استدلوا عليه قول النبي صلى الله عليه وسلم: "المسلمون عند شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو شرطاً أحل حراماً"[2].

---

* أنظر: ص 5.

[2] حديث حسن صحيح، الترمذي، **"سنن الترمذي"**، ج 3، باب النهي عن بيعتين في بيعة، ص 533، حديث رقم: 1231.

[3] الكاساني، **"بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع"**، ج 12، ص 5، الشيخ، غسان محمد، **"الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة"**، دار القلم، دمشق، سورية، ط 1، 1431هـ، 2010م، ص 134، نقلاً عن: السرخسي، **"المبسوط"**، ج 13، ص 13 وما بعدها.

[4] حديث حسن صحيح، الترمذي، محمد بن عيسى أبو عيسى (ت: 279 هـ)، **"الجامع الصحيح سنن الترمذي"**، تحقيق: أحمد محمد شاكر وآخرون، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ط، ج 3، د.ت، حديث رقم: 1234، ص 535.

[5] النووي، أبو زكرياء محيي الدين يحيى بن شرف (ت:676هـ)، **"المجموع شرح المهذب"**، إدارة الطباعة المنيرية، القاهرة، مصر، د.ط، ج 9، ص 367.

[1] شبير، **"المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي"**، ص 316، نقلاً عن: الكامل بن همام، **"فتح القدير"**، ج 6، ص 441، مالك بن أنس (ت: 179هـ)، **"المدونة الكبرى"**، تحقيق: زكرياء عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، د.ط، د.ت، ج 3، ص 188.

الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي (ت: 476 هـ)، **"المهذب في الفقه الشافعي"**، ج 1، ص 280، ابن قدامة، **"المغني"**، ج4، ص260.

[2] أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي (ت: 458هـ) وابن التركماني، علاء الدين علي بن عثمان المارديني، **"السنن الكبرى وفي ذيله الجوهر النقي"**، مجلس دائرة المعارف النظامية، حيدر آباد، الهند، ط 1، ج 6، 1344هـ، حديث رقم: 11762، ص 79.

والراجح في المسألة من أقوال الفقهاء عدم جواز اجتماع عقد الإجارة مع عقد البيع معاً، لما ورد من نهي عن بيع وشرط وهذا بخصوص إجارة وبيع على سلعة واحدة وليس عن إجارة ثم تخيير المشتري (كما سيأتي ذكره في تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك).

وقد أجاز العلماء في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت بين 7 و11 آذار/مارس 1987م، الإجارة المنتهية بالتمليك حيث اعتبرها إجارة وهبة مع مراعاة الضوابط التالية:

1- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة.

2- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.

3- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبةً تنفيذاً لوعد سابق (بين المصرف (المالك) والمستأجر).

وقد جاء في القرار رقم 44 (5/6) لمجمع الفقه الإسلامي الدولي بما يلي[1]:

"الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل منها البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية، أو عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة.

- إنهاء عقد الإجارة ورَدُّ العين المأجور إلى صاحبها.

- شراء العين المأجور بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة".

أما هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية في القرار رقم (198) بتاريخ 6 ذو القعدة 1420هـ بعد دراسته لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً، وقد صدر الرأي بالأكثرية وليس بالإجماع[2].

---

[1] **"قرار رقم 44 (6/5) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك"**، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 5، 1-6 جمادى الأولى 1409هـ، 10-15 كانون الأول/ديسمبر 1988م، الكويت، الكويت، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، العدد 5، ج4، 1409هـ، 1988م، ص 2763.

[2] شتا، علي أبو الفتوح أحمد، **"المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي"**، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 1424هـ، ص 17-18.

والباحث يميل لعدم جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك إذا كان يتضمن في نهاية مدة الإجارة بيعاً ولو كان بوعد مسبق، إلا إذا كان انتقال الملكية هبةً على أن تكون الأقساط غير مبالغ فيها.

الفرع الخامس: آلية تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري[1].

أولاً: على الأصول المنقولة.

1- يختار عميل المصرف الأصول المنقولة التي يحتاجها ويتفاوض مع المورد حول شروط شرائها (السعر، التسليم، الضمان ما بعد البيع، ...) أو المحل التجاري الذي يريد شراءه.

2- يقدم للمصرف طلب تمويل لشراء الأصول المنقولة، مدعماً بالفواتير الأولية التي يجب أن تكون باسم المصرف، عقود أو وثائق أخرى مطلوبة.

3- بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة، والعائد، والضمانات، والمطابقة، وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول المنقولة لحساب المورد الذي يجب إخطاره عند تسديد الثمن على وجوب تحرير الفاتورة النهائية باسم المصرف بصفته المالك الوحيد للأصول المنقولة وأن هذا البيع قد تم بالشروط المتفق عليها بينه وبين العميل.

4- قبل تسديد ثمن الأصول المنقولة يتعين على الفرع توقيع العقد وفق النموذج المرفق(*).

5- يجب أن يحدد بوضوح في عقد التأجير تعيين الأصل المؤجر تعييناً دقيقاً، مدة الإيجار، ومبلغ والإيجارات والواجب تسديدها، إلزامية تأمين الأصل مع الإنابة لصالح المصرف، وإضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار.

6- بعد التوقيع على العقد، يوقع العميل على سندات لأمر بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.

---

[1] **"الدليل القانوني لبنك البركة الجزائري"**، التطبيق العملي للتمويل بالاعتماد الإيجاري، مقابلة مع رئيسة مصلحة الشؤون القانونية لفرع البركة بمدينة سطيف، بتاريخ 2011/09/05م، اتصال هاتفي مع السيد: "أحمد ملزي" نائب مدير الشؤون القانونية ببنك البركة فرع بئر خادم بالجزائر العاصمة، بتاريخ 2012/01/15م، اتصال مع السيد: "عثماني مرابط خير الله" رئيس خلية التجارة الخارجية بتاريخ 2012/01/16م، الساعة 17:46 (GMT+2).

(*) أنظر الملحق رقم (1).

7- يجب إشهار العقد خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ توقيعه، وتتم عملية الإشهار بإجراء تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل، والطابع بمديرية الضرائب مع التذكير أن تسجيل هذه العقود معفى من حقوق التسجيل طبقاً لتعليمة وزارة المالية رقم 01 الصادرة في 15 آب/أغسطس 2001م. وبعد تسجيل العقد يجب إشهاره لدى الملحقات الولائية للمركز الوطني للسجل التجاري لمكان تواجد الفرع بواسطة جدول القيد المرفق المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 92/06.

8- لحساب الإيجار الدوري (قسط الإيجار)، فإن الصيغة المطابقة لمبادئ المصرف تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل. فوفق صيغة معينة يعتمدها المصرف يقوم بحساب كامل المبلغ المستحق، إلا أن الأقساط واجبة الدفع تحسب على أساس 98% أو 99%، وذلك ليكون الباقي هو سعر البيع أو التنازل عند نهاية فترة الاعتماد.

9- يوكل المصرف العميل لاستلام وتركيب العتاد (الآلات والمعدات) والقيام بكل الإجراءات الإدارية.

10- ينتهي العقد بتسديد كافة الأقساط الإيجارية المتفق عليها في أجلها، ويتنازل المصرف لصالح العميل على الأصل مقابل القيمة المتبقية (المذكورة في البند 8 والتي تمثل 1% أو 2%) إذا طلب العميل ذلك، وقد يرجع العميل الأصل للمصرف أو يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.

ثانياً: على أصول غير منقولة.

1- يختار عميل المصرف الأصول غير المنقولة (العقار)، التي يريد اقتنائها ويتفاوض مع البائع حول شروط شرائها.

2- يقدم للمصرف طلب التمويل لشراء الأصول غير المنقولة، مدعماً بعقد الملكية والشهادة السلبية والدفتر العقاري وكل وثائق مطلوبة أخرى.

3- بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة، والعائد، والضمانات، والمطابقة وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول غير المنقولة

إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد البيع باسم المصرف بصفته المالك الوحيد لها ويتم البيع بالشروط المتفق عليها بين العميل والمصرف.

4- بعد اتفاق العميل مع بائع الأصل موضوع العملية الإيجارية، يوقع المصرف مع العميل على العقد، الذي يجب أن يتضمن بوضوح العناصر الجوهرية للعقد وتعيين الأصول المؤجرة تعييناً دقيقاً، ومدة التأجير، ومبلغ والإيجارات الواجب تسديدها، والتأمينات المطلوبة مع الإنابة لصالح المصرف. إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار فضلاً عن توقيع سندات لأمر لفائدة المصرف بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.

5- يسلم العقد بعد توقيعه إلى الموثق الذي تسند له مهمة تحرير عقد بيع العقار موضوع العملية الإيجارية ويسلم ثمن الشراء لهذا الموثق بواسطة صك مصرفي مرفق برسالة من الفرع تذكر الموثق بأن يحرر عقد البيع باسم المصرف بصفته مشتري العقار وان يكون العقد مطابقاً لأحكام الأمر رقم 96/09 والمرسوم التنفيذي رقم 91/06. ويوقع عقد البيع نيابة عن المصرف مدير الوكالة.

8- يتم إشهار العقد مع عقد بيع العقار موضوع العملية بمصلحة الشهر العقاري كما يسجل لدى مصلحة التسجيل، والطابع بمديرية الضرائب مع عقد البيع علماً أن تسجيل هذه العقود معفى من حقوق التسجيل طبقاً لتعليمة وزارة المالية رقم 01 الصادرة في 15 آب/أغسطس 2001م.

9- لحساب الإيجار الدوري، فإن الصيغة المطابقة لمبادئ المصرف تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل، وتحسب بالطريقة السابقة.

10- يُوَكِّلُ المصرف العميل استلام الأصل من البائع والقيام بكل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالانتفاع بالعين المؤجرة.

11- ينتهي العقد بتسديد كافة الأقساط الإيجارية المتفق عليها في أجلها، ويتنازل المصرف لصالح العميل على الأصل مقابل القيمة المتبقية (كما سبق توضيحه في البند 10 فيما يخص الأصول المنقولة) إذا طلب العميل ذلك، طبقاً للمادة 45 من الأمر 96/09. كما يمكن للعميل أن يرجع الأصل للمصرف أو يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.

الفرع السادس: التقييم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك كما يجريها بنك البركة الجزائري.

أولاً: تقييم صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث المصالح المعتبرة شرعاً.

كما هو ملاحظ مما سبق في التأصيل الفقهي للإجارة أن الفقهاء وبالإجماع أجازوها، والإجازة كانت على الإجارة لا على الصيغة الحديثة "الإجارة المنتهية بالتمليك"، والتي كانت محل خلاف بين الإجازة والمنع في محتواها.

وينتهج بنك البركة الجزائري صيغة الاعتماد الإيجاري للمهنيين والحرفيين، والتجار، والإجارة المنتهية بالتمليك للأفراد والباحث لا يرى فرقاً في ذلك، فالأولى توحيد الصيغة إلى الإجارة المنتهية بالتمليك باعتبار أن المصرف ينشط في إطار الصيرفة الإسلامية.

وعلى المستثمرين عدم اللجوء إلى الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل غياب ضابط من ضوابط الحاجة وهو "أن تكون الحاجة متعَيِّنَة"، وبالطبع هناك بدائل تمويلية أخرى مشروعة ودون اللجوء للمداينة.

وفي الحقيقة فإن الإجارة المنتهية بالتمليك إذا طبقت بوعد بالبيع ما هي إلا تحايل لأنها ستكون عقد بيع مستتر بالإجارة، والعبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني[1]، أما إن كان التمليك في النهاية عن طريق الهبة فالأولى مراعاة الأقساط فيها، لأن اشتراط تأخير انتقال الملك حتى استيفاء كامل الأقساط بمثابة رهن لضمان اكتمال المبلغ، والبديل الأمثل للإجارة المنتهية بالتمليك هو البيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات الكافية. وبخصوص ترك الخيار للمشتري في نهاية مدة الإجارة فإن مآل العقد تملك لا محال لأنه من المستحيل أن ينفق العميل أقساط عالية ليتنازل في نهاية المطاف عن الأصل لصالح المصرف، وحتى لو تنازل يكون العميل قد أخل بمقصد حفظ المال، ودخل في ذلك إلى دائرة الإسراف ولو في المباحات، وقد ترد بعض الحالات الاستثنائية التي تستدعي اللجوء لمثل هذا العقد في ظل عدم توفر بدائل إلا الإجارة المنتهية بالتمليك.

[1] الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد (ت: 1357هـ)، **"شرح القواعد الفقهية"**، تحقيق: مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، سورية، د.ط، 1409 هـ، 1989م، ص 55.

ثانياً: تقييم صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الضوابط الشرعية.

في ظل ترجيح الباحث لعدم جواز الإجارة المنتهية بالتمليك إذا كان نقل الملكية عن طريق البيع - وهو ما يقوم بتطبيقه بنك البركة الجزائري - سيقوم بتقييم الصيغة على ضوء قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي والمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. وفي ضوء اطلاع الباحث على إجراءات تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك فقد لاحظ المخالفات الشرعية التالية:

القضية الأولى: الوكالة.

بالنسبة للإجراءات الأولية والتي تتعلق بتوكيل العميل مباشرة للقيام بكافة الإجراءات فهي تتعارض مع البند 7/3 من المعيار الشرعي رقم (9) والذي ينص على: "يجوز للمؤسسة توكيل أحد عملائها، بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها، مما هو محدد الأوصاف والثمن، بغية أن تؤجره المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لها حقيقة أو حكماً، وهذا التوكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك"[1]، كون أن المصرف يوكله مباشرة للقيام بالأعمال دون أن يكلف أحد موظفيه بذلك.

القضية الثانية: غرامة التأخير.

بالنسبة للغرامات والعقوبات[*] فهي تتعارض مع البند 3/6 من المعيار الشرعي رقم(9) الذي ينص على: "لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد"، وكذا البند الرابع من القرار رقم 51 (6/2) والبند الثالث من القرار رقم 109 (12/3).

ورغم هذا فهناك التزام من المصرف ببعض البنود سواء كانت من المعيار الشرعي رقم(9) أو قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي ومنها:

1- يعتمد بنك البركة الجزائري في هذه الصيغة على عقدين منفصلين تماماً، الأول خاص بالإجارة والثاني خاص بالبيع وذلك عند تمام الأقساط، إلى جانب تخيير العميل في نهاية مدة الإجارة بين مد مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة

[1] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، ص 113.
[*] أنظر المادة 4 من الملحق رقم (3)، والمادة 12 من الملحق رقم (1) و(2).

إلى صاحبها (وهذا ليس في صالح العميل)، أو شراء العين المأجورة باتفاق الطرفين وهو النسبة المتبقية من المبلغ الإجمالي المحتسب عند بداية مدة الإجارة، وهذا متوافق مع البند 1/8 الذي نص على[1]: "يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق الآتية: (أ) وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق، (ب) وعد بالهبة، (ج) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط. وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك".

وكذا البند 3/8 الذي نص على[2]: "في جميع حالات التمليك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى"، وقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 (12/4) ضمن بند صور العقد الجائزة، والذي ينص على[3]:

أ- عقد إجارة يُمكِّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقا على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 13(3/1).

ب- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، وذلك وفق قرار المجمع رقم 44(5/6).

ج- عقد إجارة يمكِّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

[1] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، ص 117.
[2] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، ص 117.
[3] **"قرار رقم 110 (12/4) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير"**، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 12، 25 جمادى الآخرة 1421هـ - 1 رجب 1421هـ، 23-28 أيلول/سبتمبر 2000م، الرياض، المملكة العربية السعودية، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، العدد 12، ج2، 1421هـ، 2000م، ص 313.

د- عقد إجارة يمكِّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44(5/6)، أو حسب الاتفاق في وقته".

2- حسب ما ورد في بعض مواد العقد*، حول حلول باقي الأقساط إن تأخر العميل في سداد أي قسط، فإن هناك توافق مع البند 2/6 من المعيار الشرعي رقم (8).

تعليق على أحد مواد عقد بنك البركة الجزائري (المادة 13: فسخ العقد في الصفحة 38/37):

هناك شروط تعسفية وردت في المادة رقم 13 تحت عنوان فسخ العقد منها: أن يسترجع المؤجر العين المؤجرة بمجرد عدم سداد قسط واحد، وبذلك يكون للمصرف حرية التصرف في العين، كما يطالب المستأجر بدفع غرامة وتعويضات، ويكون المستأجر مدينا للمصرف بمبلغ مالي معادل مجموع أقساط الإيجار غير المستحقة عند تاريخ فسخ العقد، ولا يحق للمستأجر أن يحتج على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد. وبالتالي فإن هذا الشرط رادع للمستأجر حتى لا يلجأ إلى فسخ العقد من بدايته، فلو تم الفسخ يكون العميل قد تحمل مبلغ أكبر بكثير من الأقساط المستحقة فعلاُ.

* أنظر المادة 4 من الملحق رقم (3)، والمادة 12 من الملحق رقم (1) و(2).

الخاتمة: النتائج والتوصيات

أولاً: النتائج.

1- صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لا تخدم أي مصلحة معتبرة شرعاً، في ظل عدم احترام العميل للضوابط الشرعية الخاصة بالاستثمار والاستهلاك، لكن قد ترد حالات تستدعي اللجوء إليها وتقدير هذه الحاجة يجب أن يكون من طرف أهل الاختصاص.

2- الإجارة المنتهية بالتمليك إذا طبقت بوعد بالبيع ما هي إلا تحايل لأنها ستكون عقد بيع مستتر بالإجارة.

3- يطبق بنك البركة الجزائري في تعاملاته كشراء السلعة محل عقد الاجارة بالوعد الملزم، وإجازة المالكية للوعد الملزم كانت في عقود التبرعات لا المعاوضات.

4- هناك بعض المآخذ في تطبيق بنك البركة الجزائري للإجارة المنتهية بالتمليك، وهناك أيضاً ما يتفق مع ما هو منصوص عليه في المعايير الشرعية وقرارات المجمع الفقهي الاسلامي.

ثانياً: التوصيات.

1- ضرورة الالتزام بقرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي والمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

2- ينصح الباحث البنك بالتخلي عن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك – في ظل عدم احترام العميل لضوابط الاستثمار والاستهلاك – والتي تكون بالبيع دون الهبة، إلا في حالات الحاجة إلى ذلك والتي تحدد من قِبل أهل الاختصاص.

3- اشتراط الخيار على البائع إن أمكن ذلك، والتخلي أيضاً عن التأمينات المفروضة على السلع محل التمويلات حتى يسوغ للمصرف الربح الحلال.

4- ضرورة تخلي بنك البركة الجزائري عن التعامل بالوعد الملزم، واستبداله بهامش الجدية.

المراجع:

أولا: باللغة العربية:

كتب اللغة:

- الجرجاني، علي بن محمد السيد الشريف، **"معجم التعريفات"**، تحقيق: محمد صديق المنشاوي، دار الفضيلة، القاهرة، مصر، د.ط، د.ت.

كتب علوم القرآن والحديث والكتب الفقهية:

- البخاري، محمد بن اسماعيل عبد الله (ت: 256هـ)، **"الجامع الصحيح المختصر: صحيح البخاري"**، تحقيق وتعليق: مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، لبنان، ط 3، 1407هـ، 1987م.
- أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي (ت: 458هـ) وابن التركماني، علاء الدين علي بن عثمان المارديني، **"السنن الكبرى وفي ذيله الجوهر النقي"**، مجلس دائرة المعارف النظامية، حيدر آباد، الهند، ط 1، 1344هـ.
- البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي (ت: 458هـ) وابن التركماني، علاء الدين علي بن عثمان الماريديني، **"السنن الكبرى وفي ذيله الجوهر النقي"**، مجلس دائرة المعارف النظامية، حيدر آباد، الهند، ط 1، 1344هـ.
- الترمذي، محمد بن عيسى أبو عيسى (ت: 279 هـ)، **"الجامع الصحيح سنن الترمذي"**، تحقيق: أحمد محمد شاكر وآخرون، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ط، د.ت.
- ابن تيمية، تقي الدين ابو العباس احمد بن عبد الحليم (ت:778هـ)، **"نظرية العقد"**، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د.ط، د.ت.
- الجصاص، أبي بكر أحمد بن علي الرازي (ت: 370 هـ)، **"أحكام القرآن"**، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، د.ط، 1916م.
- الحجاوي، شرف الدين موسى بن احمد بن موسى أبو النجا (ت: 960هـ)، **"الاقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل"**، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، د.ط، ج 2، د.ت.
- الحطاب الرُّعيني، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي (ت: 954هـ)، **"مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل"**، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، إربد، الأردن، طبعة خاصة، 1423هـ، 2003م.
- الحطاب، محمد بن محمد بن عبد الرحمن بن حسين (ت: 954هـ)، **"تحرير الكلام في مسائل الالتزام"**، تحقيق: يوسف أحمد، كتاب - ناشرون، بيروت، لبنان، ط 1، 1432هـ، 2011م.
- الدسوقي، شمس الدين الشيخ محمد عرفة (ت: هـ)، **"حاشية الدسوقي على الشرح الكبير"**، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر، د.ط، د.ت.
- ابن رشد، أبي الوليد القرطبي (ت: 520هـ)، **"البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة"**، تحقيق: أحمد الشرقاوي إقبال، محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ط 2، 1408هـ، 1988م.

- الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد (ت: 1357هـ)، **"شرح القواعد الفقهية"**، تحقيق: مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، سورية، د.ط، 1409 هـ، 1989م.
- السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الدين (482هـ)، **"المبسوط"**، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ط 1، د.ت.
- الشافعي، محمد بن إدريس (ت: 204هـ)، **"الأم"**، مطبعة بولاق، د.م، ط 1، 1321هـ.
- الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي (ت: 1241هـ)، **"حاشية الصاوي على الشرح الصغير"**، دار المعارف، د.م، د.ط، د.ت.
- الطبراني، سليمان بن أحمد بن أيوب أبو القاسم (ت: 360هـ)، **"المعجم الكبير"**، تحقيق: حمدي بن عبد المجيد السلفي، مكتبة العلوم والحكم، الموصل، العراق، ط 2، ج 4، 1404هـ، 1983م.
- العبدري، محمد بن يوسف بن أبي القاسم، **"التاج والإكليل شرح مختصر خليل"**، دار الفكر، بيروت، لبنان، ط 1، 1419هـ، 1998م.
- الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود (ت: 587هـ)، **"بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع"**، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1406هـ، 1986م.
- الماوردي، أبو الحسن (ت: 450 هـ)، **"الحاوي الكبير"**، دار الفكر، بيروت، لبنان، د.ط، ج 7، د.ت.
- النووي، أبو زكرياء محيي الدين يحيى بن شرف (ت:676هـ)، **"المجموع شرح المهذب"**، إدارة الطباعة المنيرية، القاهرة، مصر، د.ط، د.ت.
- النيسابوري، محمد بن عبد الله أبو عبد الله الحاكم (ت: 405هـ)، **"المستدرك على الصحيحين"**، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1411هـ، 1990م.
- عبد الله بن احمد المقدسي، (ت: 620هـ)، **المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني"**، دار الفكر، بيروت، لبنان، ط 1، 1405هـ.
- عليش، عبد الله الشيخ محمد أحمد (ت: 1299هـ)، **"فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك"**، مصطفى البابي الحلبي وأولاده، القاهرة، مصر، ط الأخيرة، ج 1، 1378هـ، 1958م.
- مالك بن أنس، أبو عبد الله الأصبحي (ت: 179هـ)، **"الموطأ"**، تحقيق: محمد مصطفى الأعظمي، مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، ط1، 1425هـ، 2004م.

الكتب المعاصرة:

- إرشيد، محمود عبد الكريم أحمد، **"الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية"**، دار النفائس، عمان، الأردن، ط 1، 1421هـ، 2001م.
- التسولي، أبو الحسن علي بن عبد السلام (ت: 1258هـ)، **"البهجة في شرح التحفة"**، تحقيق: محمد عبد القادر شاهين، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، 1418هـ، 1998م.

- السالوس، علي، **"موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة والاقتصاد الإسلامي"**، مكتبة دار القرآن، بلبيس، مصر، دار الثقافة، الدوحة، قطر، ط 7، 2002م.
- الشتري، سعد بن ناصر بن عبد العزيز، **"عقد الإجارة المنتهي بالتمليك: نوازل المعاملات 1"**، دار الحبيب، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط 1، 1421هـ، 2000م.
- الشيخ، غسان محمد، **"الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة"**، دار القلم، دمشق، سورية، ط 1، 1431هـ، 2010م.
- زيد، محمد عبد العزيز حسن، **"الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية"**، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، مصر، ط 1، 1417هـ، 1996م.
- شابرا، محمد عمر، **"نحو نظام نقدي عادل: دراسة للنقود والمصارف السياسية النقدية في ضوء الإسلام"**، ترجمة: سيد محمد سكر، دار البشير، عمان، الأردن، ط2، 1410هـ، 1990م.
- شبير، محمد عثمان، **"المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي"**، دار النفائس، ط 4، 1422هـ، 2001م.
- شتا، علي أبو الفتوح أحمد، **"المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي"**، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 1424هـ.
- **قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي:**
- **"القرار رقم 40 - 41 (5/2 و 5/3) بشأن الوفاء بالوعد والمرابحة للآمر بالشراء"**، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 5، 1-6 جمادى الأولى 1409هـ، 10-15 كانون الأول/ ديسمبر 1988م، الكويت، الكويت، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، المجمع الفقهي الإسلامي، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ع 5، ج 2، 1409هـ، 1988م.
- **"قرار رقم 44 (6/5) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك"**، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 5، 1-6 جمادى الأولى 1409هـ، 10-15 كانون الأول/ديسمبر 1988م، الكويت، الكويت، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، العدد 5، ج4، 1409هـ، 1988م، ص 2763.
- **"قرار رقم 110 (12/4) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير"**، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 12، 25 جمادى الآخرة 1421هـ - 1 رجب 1421هـ، 23-28 أيلول/سبتمبر 2000م، الرياض، المملكة العربية السعودية، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، العدد 12، ج2، 1421هـ، 2000م.
- أبو الليل، إبراهيم دسوقي، **"البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى"**، مطبوعات الجامعة، الكويت، ط 1، 1404هـ، 1984م.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **"المعايير الشرعية"**، المنامة، البحرين، د.ط، 2009م.

المقابلات والاتصالات والمراجع الداخلية للبنك:
- **"الدليل القانوني لبنك البركة الجزائري"**: عبارة عن شبكة "أنترانت" داخلية للبنك، تمكن الإداريين من معرفة إجراءات تطبيق صيغ وخدمات بنك البركة، وقد تم سحب المعلومات من هذه الشبكة.
- اتصال هاتفي مع السيد: "أحمد ملزي" نائب مدير الشؤون القانونية ببنك البركة فرع بئر خادم بالجزائر العاصمة، بتاريخ 2012/01/15م.
- اتصال مع السيد: "عثماني مرابط خير الله" رئيس خلية التجارة الخارجية بتاريخ 2012/01/16م، الساعة 17:46 (GMT+2).
- مقابلة مع رئيسة مصلحة الشؤون القانونية لفرع البركة بمدينة سطيف، بتاريخ 2011/09/05م.

ثانياً: باللغة الفرنسية:
- C. Zied & J.J. Pluchar, **"La gouvernance de la banque islamique"**, Université de Picardie–CRIISEA, Amiens, FRANCE, 2006.
- RUIMY, Michel, **"La Finance Islamique: finance d’aujourd’hui"**, Arnaud **Franel** Editions, Paris, FRANCE, 2008.

الملاحق

ملحق رقم (1): عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول منقولة (الشروط العامة).

بين:

1- **بنك البركة الجزائري** شركة مساهمة رأس مالها 10.000.000.000دج خاضعة لأحكام القانون رقم 11/03 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقد والقرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد **السيد**........... بصفته مدير وكالة............

ويشار إليه فيما يلي البنك

2 – **والشركة المسماة** " **............** " المقيدة بالسجل التجاري لولاية.......رقم........... والكائن مقرها الاجتماعي ب...........، وينوب عنها في الإمضاء **السيد** **.........** بصفته...............

ويشار إليه فيما يلي المستأجر

تمهيد:

بالإشارة إلى:

– أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.

– الشروط المصرفية العامة المعمول بها ببنك البركة الجزائري.

– اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري والمستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن المستأجر طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الإيجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب المستأجر ولغرض تأجيرها له على سبيل الاعتماد الايجاري.

حيث أن البنك وكل المستأجر بموجب التوكيل المرفق بهذا العقد الذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منه بمهمة اختيار المورد والتفاوض معه وتقرير مواصفات وكميات وخصائص وثمن شراء العتاد المراد استئجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك.

حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.

حيث أن الطرفين راضيان.

فقد اتفقا على ما يلي :

المادة الأولى: الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة المذكورة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الإيجاري على أصول منقولة.

المادة الثانية: تعيين الأصول المنقولة

الأصول المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في الفاتورة المرفقة بهذا العقدوالتي تعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثالثة:مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار بـ.......... شهر، تسري ابتداء من تاريخ.....................

في حالة تسلم الأصول المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم الأصول المنقولة ويستحق البنك مقابل انتفاع المستأجر بالأصول المنقولة بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ وخلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك والمستأجر المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة: تسليم الأصول المنقولة

يتم تسلم الأصول المنقولة بموجب محضر تسليم موقع مع البائع الأول ترسل نسخة منه إلى البنك.

يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 14 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

بموجب التوكيل المنصوص عليه في التمهيد أعلاه فإن المستأجر مسؤول عن مطابقة الأصول المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال ويتحمل تبعات أي خلل بهذا الشأن باعتباره متعديا أو مقصرا في أداء الوكالة كما يتحمل أيضا بصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول أو أي جهة أخرى فإن المستأجر مفوض بالتصرف واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

المادة الخامسة:المطابقة

في حالة ما إذا ظهر من تفتيش المستأجر لبعض أو كل الأصول المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول، يجب عليه أن يخبر بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة.

المادة السادسة :الملكية

تبقى ملكية الأصول المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد المستأجر لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقدوحصول المستأجر من البنك على إبراء بذلك.

المادة السابعة:واجبات المستأجر

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول المنقولة طبقا للقواعد الشرعية ولأحكام القوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية والاحترافية والتكفل بالصيانة الدورية لها.

كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها والحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف.

ويلتزم على وجه الخصوص بأجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى ولو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: التأمين على الأخطار

1- يوكل المستأجر بتأمين الأصول المنقولة تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار على نفقة البنك ولفائدته.

وفي هذا الإطار يجب أن:

- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمنين على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول المنقولة أو جزء منها.

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن والذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر، فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن.

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين ويلتزم المستأجر باكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنكوذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه.

3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

4- في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 14 الآتي:

المادة التاسعة:إخطار البنك بالحوادث

يجب على المستأجر أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث وكذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول المنقولة أو الجزء المتضرر منها وحجم هذه الأضرار.

المادة العاشرة: مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها

يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب استخدام الأصول المنقولة أو جزء منها ويضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف المستأجر عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الايجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 14 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها المستأجر علي نفقة هذا الأخير.

المادة الحادية عشرة: إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للمستأجر أن يتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للمستأجر بدعوى مطالبة على كل الأصول المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على المستأجر أن يحتج ضد هذه الادعاءات وأن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ علي مصالحه.وإذا تم الحجز رغم ذلك، فإن المستأجر بالخيار بين أن يدفع في الآجال المحددة الإيجارات المستحقة الباقية أو أن يعيد الأصول المنقولة الى البنك.وعليه أن يتحمل كل النفقات والتكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد "ويكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

المادة الثانية عشرة: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار حسب المبلغ والأقساط والآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.

وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط وتصبح جميعها حالة الأداء.

كما يترتب عن هذا التأخير تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد, وفي حالة موافقة البنك على ذلك , يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق تغير الشروط المصرفية العامة المعمول بها لدى البنك، وللمستأجر الحق في التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه وفق جدول التسديد الأصلي قبل المراجعة المذكورة أعلاه..

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك ولا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 14 أدناه.

يسمح المستأجر للبنك صراحة بأن يقتطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الثالثة عشرة: تحديد أقساط الإيجار

تم احتساب وتقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن وشروط بيع الأصول المنقولة وآجال التسليم وتاريخ دفع التسبيقة وكذا ,عند الاقتضاء ,سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط .

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول وكذا الضرائب، العمولات والإتاوات وغرامات التأخير وأرباح أو خسائر الصرف والمصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم.

المادة الرابعة عشرة:فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول المنقولة والتصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية:

– في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

-في حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة والمصاريف أو النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و/ أو رسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي.

- في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبة من قبل المستأجر مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام.

– في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان والذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

-في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبقوأن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن أخر.

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف المستأجر كضمان،وكذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون اذن مسبق من البنك.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الايجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

– في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد.

كما يحق لهم تملك الأصول المنقولة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار بموجب أحكام المادة 12 أعلاه.

- في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسبابوخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها.

–وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

-ويترتب على فسخ عقد الاعتماد الايجاري ما يلي:

* يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالأصول المنقولة بعد فسخ عقد الإيجار.

*إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.

* لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار الأصول المنقولة المسترجعة من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار.

المادة الخامسة عشرة: البيانات والضمانات

يلتزم المستأجر أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:

– يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي لممثل العميل بإبرام هذا العقد.

- يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبة أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد وكل التصرفات المرتبطة به.

- لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء وتنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلي التشريع والتنظيم الساري المفعول.

-في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل المستأجر أو باسمه .

-يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد ب :

- تنفيذ التزاماته التعاقدية وكل التصرفات المرتبطة بها في آجالهاولاسيما ؛

-الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقدوالعمل علي بقاء سريانها.

- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

- احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول.

– إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة والإبقاء على سريانه.

تبقي التصريحات والضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد.

المادة السادسة عشرة:حق الرجوع

يخول المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية وغيرها في حالة نشوب كل نزاع مع البائع.

يخول البنك للمستأجر كل الحقوق والرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة.

المادة السابعة عشرة: الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والمرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة.

المادة الثامنة عشرة:الضمانات

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات والمصاريف الأخرى وبصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم المستأجر بتخصيص كل الضمانات العينية و/ أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة التاسعة عشرة: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق والأتعاب بما فيها وفي حالة اضطرار البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل، أتعاب المحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة او المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق المستأجر وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو باقتطاعها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة عشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد وملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

المادة الواحدة وعشرون: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة الثانية وعشرون: النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

المادة الثالثة وعشرون: عدد النسخ

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية.

حرر ب.................. في..................

العميل **البنـــك**

ملحق رقم (2): عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول غير منقولة (الشروط العامة).

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأس مالها 10.000.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد **السيد**........... بصفته مدير وكالة..............

ويشار إليه فيما يلي البنك

2 - **و الشركة المسماة** " **...............** " المقيدة بالسجل التجاري لولاية.......رقم........... والكائن مقرها الاجتماعي ب...........، و ينوب عنها في الإمضاء **السيد ....** بصفته...............

ويشار إليه فيما يلي المستأجر

تمهيد :

بالإشارة إلى :

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.
- الشروط المصرفية العامة المعمول بها ببنك البركة الجزائري.
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و المستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن المستأجر طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الايجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

حيث أن البنك اشترى الأصول غير المنقولة بناء على طلب المستأجر ولغرض تأجيرها له على سبيل الاعتماد الايجاري.

حيث أن البنك وكل المستأجر بموجب التوكيل المرفق بهذا العقد الذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منه بمهمة إختيار المورد و التفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص وثمن شراء العقار المراد استئجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول غير المنقولة نيابة عن البنك.

حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.

حيث أن الطرفين راضيان،

فقد اتفقا على ما يلي

المادة الأولى : الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المذكورة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الإيجاري على أصول غير منقولة.

المادة الثانية : تعيين الأصول غير المنقولة

الأصول غير المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في الفاتورة المرفقة بهذا العقد و التي تعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار بـ.......... شهر، تسري إبتداءا من تاريخ.....................

في حالة تسلم الأصول غير المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها إبتداءا من التاريخ الفعلي لتسلم الأصولة غير المنقولة ويستحق البنك مقابل إنتفاع المستأجر بالأصول غير المنقولة بدل ايجار على أساس مدة الإنتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الايجار كافة حقوق وواجبات البنك و المستأجر المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة : تسليم الأصول غير المنقولة

يتم تسلم الأصول غير المنقولة بموجب محضر تسليم موقع مع البائع الأول ترسل نسخة منه إلى البنك.

يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول غير المنقولة من البنك لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 14 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

بموجب التوكيل المنصوص عليه في التمهيد أعلاه فإن المستأجر مسئول عن مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال ويتحمل تبعات أي خلل بهذا الشأن باعتباره متعديا أو مقصرا في أداء الوكالة كما يتحمل أيضا بصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول غير المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول أو أي جهة أخرى فإن المستأجر مفوض بالتصرف واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

المادة الخامسة: المطابقة

في حالة ما إذا ظهر من تفتيش المستأجر لبعض أو كل الأصول غير المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول، يجب عليه أن يخبر بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة.

المادة السادسة : الملكية

تبقى ملكية الأصول غير المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد المستأجر لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و حصول المستأجر من البنك على إبراء بذلك.

المادة السابعة : واجبات المستأجر

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول غير المنقولة طبقا للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حاليا و مستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية والاحترافية و التكفل بالصيانة الدورية لها.

كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول غير المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها و الحفاظ عليها بحرص الرجل المهني.

ويلتزم على وجه الخصوص بأجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى و لو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة : التأمين على الأخطار

1- يوكل المستأجر بتامين الأصول غير المنقولة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار على نفقة البنك ولفائدته.

وفي هذا الإطار يجب أن :

- تنص عقود التامين أو ملحقاتها على التزام المؤمنين على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها .

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر، فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن.

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين و يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه.

3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

4- في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 14.

المادة التاسعة :إخطار البنك بالحوادث

يجب على المستأجر أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول غير المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث و كذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول غير المنقولة أو الجزء المتضرر منها و حجم هذه الأضرار.

المادة العاشرة : مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها

يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب إستخدام الأصول غير المنقولة أو جزء منها في حالة التعدي أو التقصير يضمن البنك في هذه الحالة من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف المستأجر عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الايجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 14 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها المستأجر علي نفقة هذا الأخير.

المادة الحادية عشر : إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه .

لا يسمح للمستأجر أن يتصرف في الأصول غير المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للمستأجر بدعوى مطالبة على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على المستأجر أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ علي مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك، فإن المستأجر بالخيار بين أن يدفع في الآجال المحددة الإيجارات المستحقة الباقية أو ان يعيد الأصول غير المنقولة إلى البنك. و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

المادة الثانية عشر : بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الايجار حسب المبلغ و الأقساط و الآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.

وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط و تصبح جميعها حالة الأداء.

كما يترتب عن هذا التأخير تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد, وفي حالة موافقة البنك على ذلك , يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق تغير الشروط المصرفية العامة المعمول بها لدى البنك، و للمستأجر الحق في التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه وفق جدول التسديد الأصلي قبل المراجعة المذكورة أعلاه..

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 14 أدناه.

يسمح المستأجر للبنك صراحة بأن يقتطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الثالثة عشرة: تحديد أقساط الإيجار

تم احتساب و تقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن و شروط بيع الأصول غير المنقولة و آجال التسليم و تاريخ دفع التسبيقة وكذا ,عند الاقتضاء ,سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط .

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول و كذا الضرائب، العمولات و الإتاوات و غرامات التأخير و أرباح أو خسائر الصرف والمصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم.

المادة الرابعة عشر :فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة و التصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

– في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط

-في حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب او رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة والمصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي.

- في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبة من قبل المستأجر مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام.

– في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

-في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن أخر.

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف المستأجر كضمان، و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون اذن مسبق من البنك.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الايجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

– في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات النترتبة عليهم بموجب هذا العقد.

كما يحق لهم تملك الأصولة غير المنقولة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار بموجب احكام المادة 12 اعلاه.

- في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول غير المنقولة أو جزء منها.

– و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

- و يترتب على فسخ عقد الاعتماد الايجاري ما يلي :

* يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالأصول غير المنقولة بعد فسخ عقد الإيجار.

*إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.

* لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو ايجار الأصول غير المنقولة المسترجعة من قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

المادة الخامسة عشر : البيانات والضمانات

يلتزم المستأجر أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:

.– يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي لممثل العميل بإبرام هذا العقد .

- يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبة أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به.

- لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلي التشريع و التنظيم الساري المفعول.

-في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل المستأجر أو باسمه .

-يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد ب :

- تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما ؛

-الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سريانها.

- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

- احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول.

– إبرام عقد صيانة على الأصول غير المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه.

تبقي التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد.

المادة السادسة عشرة: حق الرجوع.

يخول المستأجر بمباشرة الإجاراءت القانونية وغيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول يخول البنك للمستأجر كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

المادة السابعة عشرة: الإطار القانوني والشرعي.

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري و المرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

المادة الثامنة عشرة: الضمانات.

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم المستأجر بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة التاسعة عشرة: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطرار البنك إلى دفعها في إطار نزاع محتمل، أتعاب المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة او المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق المستأجر وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بقتطاعها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة عشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

المادة الواحدة والعشرون: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة الثانية والعشرون: النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصول.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

المادة الثالثة والعشرون: عدد النسخ وتاريخ السريان

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية.

حرر ب.................. في..................

العميل **البنـــك**

ملحق رقم (3): عقد تمويل عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد (الشروط العامة).

:

. ...

)

....

)

تمهيد :

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

حيث أن البنك وكل المستأجر بموجب التوكيل المرفق بهذا العقد الذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منه بمهمة إختيار المورد والتفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص وثمن شراء العقار المراد إستئجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك.

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا إلي رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي :

المادة الأولى: موضوع الإيجار

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد............ العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثانية: التعيين

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

المادة الثالثة: مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـ .... شهر، تسري إبتداءا من تاريخ ....

في حالة تسلم العقار قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها إبتداءا من التاريخ الفعلي لتسلم العقار ويستحق البنك مقابل إنتفاع المستأجر بالعقار بدل ايجار على أساس مدة الإنتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد.

وتسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الايجار كافة حقوق وواجبات البنك و المستأجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا

المادة الرابعة: مبلغ الإيجار

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد.

هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط و تصبح جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك،يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، وللعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه.

يسمح المستأجر للمؤجر صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الخامسة: التأمين على العين المؤجرة

– يوكل المستأجر بتامين العين المؤجرة و تجديد التامين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار على نفقة البنك ولفائدته.

المادة السادسة: تسلم العين المؤجرة

يعتبر المستأجر أنه تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال وتبقى في حوزته طوال مدة الإيجار المتفق عليها وتحت مسؤوليته .

المادة السابعة: ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكا للمؤجر ولا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضاف إليه كافة المصاريف والملحقات ولاسيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة.

المادة الثامنة: الصيانة والمعاينة

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله وصيانتها الصيانة العادية والدورية اللازمة وأي إصلاحات طارئة والتي يتوقف عليها بقاء منافع العين المؤجرة طبقا للقواعد الشرعية والقوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبليا.

المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه ويضمن البنك من اي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير ولو كان الضرر ناجما عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبة لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة قي هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات .

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 13 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها العميل علي نفقة هذا الأخير .

المادة العاشرة: حق الرجوع

يخول المستأجر بمباشرة الإجارءات القانونية وغيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول.

يخول البنك للعميل كل الحقوق والرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط عادة بملكية العقار.

المادة الحادية عشر: الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة، إلى القانون الجزائري.

المادة الثانية عشر: المصروفات و الرسوم

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق والأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد والوكيل العقاري وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة ودلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الثالثة عشر: فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع العقار و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية:

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة والمصاريف أو النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و/أو رسالة مسجلة مع أشعار بالاستلام.

-في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

– في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد .

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان والذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.

- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن أخر.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري

– في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء الإلتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد.

كما يحق لهم تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار

في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.

– في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فان أثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفقرة.

وبالتالي علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فان العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و العمولات والمصاريف وغرامات التأخير و الرسوم المستحقة .

لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

– أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها – المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط السارية المفعول لدى البنك.

و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون .

و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عليها أعلاه.

-و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

<u>المادة الرابعة العاشرة: النزاعات</u>

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا .

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

<u>المادة الخامسة عشر : الموطن المختار</u>

من اجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

<u>المادة السادسة عشر : مرفقات العقد</u>

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له .

<u>المادة السابعة عشر : التصريح</u>

صرح الطرفان المؤجر و المستأجر بالإطلاع على كل بنود و شروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية .

حرر ب........ في ../../....